

Наиболее эффективным способом хранения данных являются электронные таблицы или базы данных. Обычно для этих целей используются такие программы, как Microsoft Excel или Access, хотя в некоторых организациях имеются более специализированные разработки.

1.Бузырев В.В., Чекалин В.С. Экономика жилищной сферы. – М.: ИНФРА-М, 2001. – С.153-193.

2.Прасол В.М., Нохрина Л.А., Высоцкая Г.В. Индикаторы качества услуг в жилищно-коммунальном хозяйстве // Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. Вып.57. – К.: Техніка, 2004. – С.230-238.

3.Програма реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2002-2003 рр. та на період до 2010 року: Постанова Кабінету Міністрів України від №139 14 лютого 2002 р.

Получено 15.05.2008

УДК 351

Л.А.ШУТОВА, канд. экон. наук, С.А.ШУТОВ

*Московский институт коммунального хозяйства и строительства
(Российская Федерация)*

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ КАК НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНЫЙ ИЗ ИЗВЕСТНЫХ ТИПОВ УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ

Приводятся предложения по совершенствованию системы управления многоквартирными домами, внимание акцентируется на предложениях по совершенствованию деятельности ТСЖ.

Общеизвестно, что организация управления и эксплуатации жилищного фонда на территории Российской Федерации является неэффективной и, как правило, совершенно не удовлетворяет собственников и нанимателей жилья, с одной стороны, поставщиков коммунальных услуг, органы публичной власти и всех прочих участников процесса – с другой. Несмотря на то, что отношения собственности в этой сфере начали меняться одними из первых (приватизация жилья началась еще в 1991 г.), на практике это почти не повлияло на системы управления и эксплуатации жилищным фондом. Управление осуществлялось в условиях отсутствия четкого и последовательного федерального регулирования, а зачастую – и в нарушение существовавшего законодательства. Основной проблемой все это время оставалось и остается управление многоквартирными жилыми комплексами. В силу особенностей градостроительной, жилищной и социальной политики советского периода именно этот тип жилой застройки является преоб-

ладающим в большинстве городов и поселков городского типа; в домах такого типа живет значительная часть населения России.

Проблемы, препятствующие массовому созданию и успешному функционированию товариществ собственников жилья, а также приход на рынок управления жилыми комплексами частных компаний, можно разделить на несколько групп:

- 1) проблемы правового обеспечения (в первую очередь, на уровне федерального законодательства);
- 2) проблемы государственной поддержки и методического обеспечения создания и деятельности ТСЖ и частных управляющих компаний;
- 3) организационные и иные проблемы (включая подготовку кадров, формирование общественного сознания и др.).

С точки зрения правового обеспечения можно выделить две большие группы проблем:

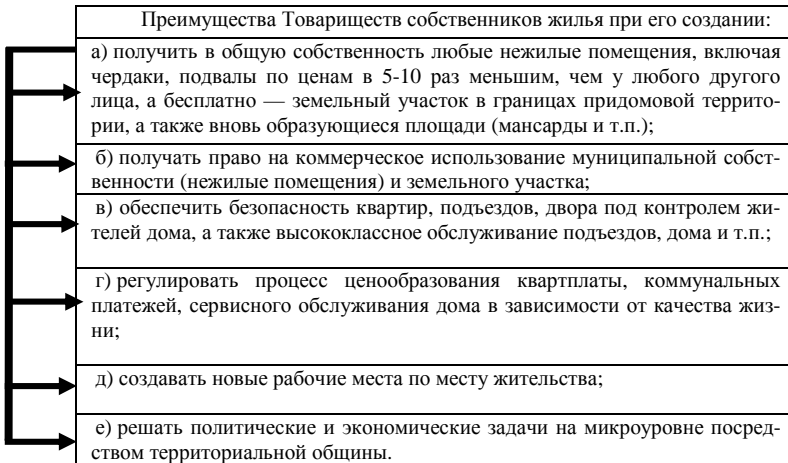
- проблемы гражданско-правового регулирования, затрагивающие в частности, правовой статус объектов и субъектов управления жилыми комплексами, формирование договорных отношений между собственниками жилья, товариществами собственников жилья, управляющими компаниями и поставщиками услуг и иные вопросы гражданского права [1];
- проблемы правоотношений, возникающих между собственниками жилья, товариществами собственников жилья и управляющими компаниями, с одной стороны, и государством и муниципальными образованияами как публично-правовыми образованиями, с другой стороны (это касается, в первую очередь, налогового и тарифного регулирования, государственной политики в сфере поддержки ТСЖ и управляющих компаний, бюджетных полномочий) [2].

Общепринято считать, что основная задача ТСЖ – это исполнять функции эксплуатирующей организации, обеспечивающей нормальное проживание граждан. При этом жилые помещения могут обслуживаться как своими силами, так и силами других организаций. В первом случае в ТСЖ по трудовому договору работают граждане (слесари, электрики, уборщицы, дворники и т.д.), занимающиеся обслуживанием жилых помещений и помещений, к ним прилегающих, а также придомовых территорий. Во втором случае ТСЖ заключает договор с эксплуатационной организацией договор на обслуживание жилого дома [4].

Однако наш подход заключается в том, чтобы квартальные ТСЖ выполняли не столько роль ДЕЗов, ЖЭКов, РЭУ и т.п., сколько могли

управлять финансовыми потоками в границах товарищества и вне его.

Создание товарищества собственников жилья предоставляет много возможностей его членам, которые представлены в схеме:



Источниками финансирования деятельности товарищества являются:

а) средства жителей по обязательным платежам, в том числе:

- коммунальные платежи (за пользование теплоснабжения, водой и т.д.) по ставкам, установленным в городе (районе) в пределах федеральных стандартов;
- платежи за техническое обслуживание и эксплуатацию дома в соответствии со сметой, рассчитанной по общегородским нормативам и являющимся обязательными для применения на территории города в пределах федеральных стандартов;
- платежи за содержание имущества, находящегося в общей долевой собственности (чердака, крыши, мансард, лифтовых шахт и лифтов, лестничных клеток и лестниц, подвалов, автостоянок и гаражей), детских и спортивных площадок, нежилых помещений, придомовой территории, и т.д.);

б) средства жителей за оплату дополнительных сервисных услуг, в том числе:

- за ограждение территории;
- за благоустройство территории (садовник, дворник);
- за уборку подъездов, сбор и удаление бытовых отходов;

- за ремонт в квартирах собственников в соответствии с действующими нормативами;
- за техническое обслуживание и монтаж сложного инженерного оборудования;
- за наружную охрану придомовой территории;
- за охрану подъезда, монтаж и эксплуатацию домофонов и т.д.;

в) дотации из бюджета города, субъекта РФ на эксплуатацию квартир, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на капитальный ремонт фасада дома и всего дома;

г) средства из городского бюджета на целевое финансирование деятельности ТСЖ в пределах федеральных стандартов

д) средства от дохода за коммерческое использование нежилых помещений, находящихся в доверительном управлении или собственности товарищества (в том числе арендные платежи, премии за доверительное управление и т.п.);

е) средства от дохода за коммерческое использование земельного участка;

ж) сервитутные платежи;

з) страховые агентские платежи и платежи за противопожарные предупредительные мероприятия;

и) иные доходы, не запрещенные действующим законодательством РФ.

Товарищества собственников освобождаются от некоторых федеральных и местных налогов в соответствии с Законодательством РФ:

- налог на имущество;
- налог на прибыль.

Сегодня, на наш взгляд, гораздо более привлекательным является организация квартального Товарищества собственников жилья. Особенно это может развиваться в тех городах, где широким фронтом идет реконструкция и новое строительство, как, например, в Москве [3]. А с учетом возросшего интереса у домовладельцев к строительству мансард потребность в ТСЖ также будет расти.

1.Гражданский кодекс Российской Федерации (ФЗ РФ: принят Гос. Думой 21 окт. 1994 г.).

2.Жилищный кодекс Российской Федерации (ФЗ РФ: принят Гос. Думой 22 дек. 2004 г.).

3.Постановление правительства Москвы №9-ПП от 17.01.06 г. «Об организации управления многоквартирными домами в городе Москве».

4.Филимонов С.Л. Нормы нового жилищного законодательства, которые должны быть дополнительно отражены в уставе ТСЖ // Журнал руководителя и главного бух-

галтера ЖКХ. Ч.1. – 2005. – № 6. – С.15-17.

Получено 12.05.2008

УДК 332.1

Ю.В.ФЕДОТОВА, О.І.УГОДНІКОВА

Харківська національна академія міського господарства

ОКРЕМІ АСПЕКТИ ДЕРЖАВНОЇ РЕГУЛЯТОРНОЇ ПОЛІТИКИ У ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНІЙ СФЕРІ

Розглядаються окремі аспекти державного регулювання системи житлово-комунального господарства та їхня роль у реформуванні сфери.

Аналізуючи наукові праці [3, 5, 6], присвячені проблемам функціонування підприємств житлово-комунальної сфери, можна зробити висновок, що ця галузь знаходиться у кризовому стані і потребує кардинального реформування з метою підвищення рівня обслуговування споживачів, ефективного управління та раціонального функціонування. Кожен третій житловий будинок потребує капітального ремонту. В аварійних будинках проживає 202,4 тис. чоловік, які потребують розселення. У 85% житлових будинків підвищеної поверховості (10 поверхів і більше) система протипожежного захисту не працює або не здійснюється її технічне обслуговування. В аварійному стані знаходиться майже третина водопровідно-каналізаційних і теплових мереж, приблизно 30% теплових пунктів. Потребують заміни 70% автотранспорту у сфері благоустрою, 20 тис. ліфтів. З кожним роком погіршується якість ЖК обслуговування. Так, порушуються строки початку та закінчення опалювального сезону, послуги централізованого теплопостачання надаються з відхиленням від нормативних вимог. У ряді міст централізоване постачання гарячої води відсутнє. Більше половини міст з населенням понад 100 тисяч чоловік забезпечується питною водою по графіку. Зростають витрати енергоресурсів під час виробництва житлово-комунальних послуг (ЖКП), які у 2-3 рази вищі ніж у країнах Європейського союзу [1]. Наведені показники свідчать про те, що житлово-комунальна сфера потребує, насамперед, вдосконалення системи державного регулювання.

При розробці можливих рекомендацій щодо вдосконалення системи управління цією сферою, треба враховувати, що, згідно із законом України „Про природні монополії”, підприємства житлово-комунального господарства (водопостачання, енергопостачання, теплопостачання) відносяться до природних монополістів. У ст.1 цього закону зазначено, що „природна монополія – стан товарного ринку,